

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Pertumbuhan sektor properti, dan *real estate* dapat memberikan peluang untuk dapat meyakinkan para investor untuk menambahkan modalnya. Peningkatan harga properti diakibatkan karena peningkatan harga tanah, bersifat tetapnya *supply* tanah diikuti dengan permintaan akan selalu bertambah diikuti dengan bertambahnya penduduk dengan jumlah kebutuhan manusia yang semakin mengalami peningkatan, berkaitan dengan tempat tinggal, kantor-kantor, *mall*, taman rekreasi, dan yang lain. Pasar konstruksi dan sektor bahan bangunan Indonesia mengalami perkembangan secara signifikan, disebabkan oleh perkembangan pasar properti atau *real estate* dalam negeri yang semakin pesat, serta peningkatan investasi swasta dan belanja pemerintah.

Sektor konstruksi yang memberikan kontribusi pada produk domestik bruto (PDB) pada Indonesia sebesar 7,07 persen di tahun 2009 dan meningkat di tahun 2014 sebesar 13 persen dan mempengaruhi peningkatan industri bahan bangunan dan konstruksi Indonesia. Pasar konstruksi mengalami peningkatan sebesar 14,26 persen dengan jumlah Rp 446 triliun di tahun 2015 serta akan menjadi satu sektor yang paling menjanjikan karena adanya pembangunan infrastruktur yang dipercepat yang dilakukan oleh pemerintah. Sektor konstruksi memberikan peran yang penting bagi negara karena memiliki pengaruh yang banyak terhadap sektor perekonomian negara serta memberikan kontribusi penting dalam tahapan pembangunan infrastruktur yang untuk upaya pembangunan standar kehidupan yang sesuai dengan

harapan masyarakat (Fauzian, 2015)

Munculnya fenomena akhir-akhir ini di bidang properti dan *real estate* secara global maupun regional dapat menarik untuk dilakukan suatu pengamatan, karena adanya peningkatan industri property dan *real estate* di indonesia setelah terjadinya suatu kondisi krisis moneter, hal ini disebabkan oleh semakin maraknya pusat pembelanjaan serta kantor-kantor baru. Kemudian industri properti dan *real estate* disebut sebagai bisnis yang siklusnya cepat berubah secara kompleks, sehingga dari fenomena akan memberikan pengaruh terhadap tingkat *retrun* saham dalam perusahaan *property* dan *real estate*.

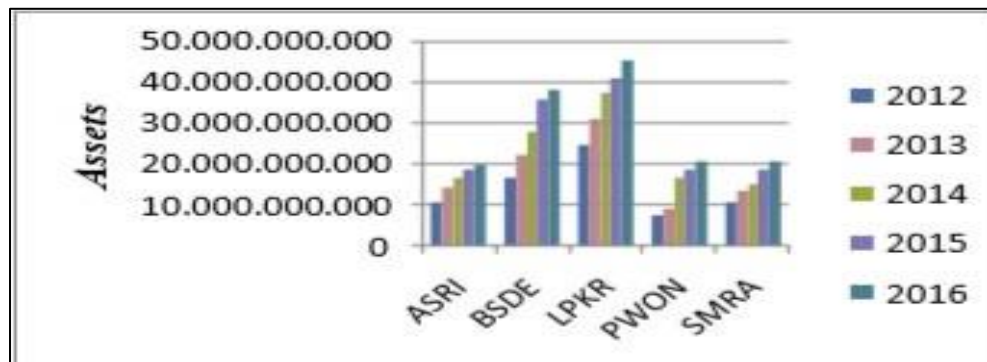
Tabel 1.1. Perusahaan Subsektor property dan real estate yang masuk dalam pemeringkatan LQ45 periode Februari 2017-Juli 2017

No	Nama Perusahaan	Peringkat
1.	Alam Sutera Realty Tbk	7
2.	Bumi Serpong Damai Tbk	13
3.	Lippo Karawaci Tbk	26
4.	Pakuwon Jati Tbk	35
5.	PP Properti Tbk.	32
6.	Summarecon Agung Tbk	38

Sumber: diolah dari <http://infopersada.com/investasi/saham/lq45>

Dari Table 1.1. mengenai data urutan peringkat perusahaan property dalam LQ45 tahun 2017. Perusahaan Alam Sutera Realty Tbk menduduki urutan ke 7, kemudian pada urutan ke 13 adalah perusahaan Bumi Serpong Damai Tbk. Setelah perusahaan Bumi Serpong adalah perusahaan Lippo Karawaci pada urutan ke 26 dan perusahaan Pakuwon Jati Tbk berada pada urutan ke 32 dan yang terakhir adalah perusahaan PP Properti Tbk yang berada pada urutan 32.

Gambar 1.1 Grafik Total Assets Perusahaan Property dan Real Estate yang meliputi dalam Pemeringkatan Indeks LQ45(Pada tahun Februari 2017-Juli 2017)



Sumber: *Data yang Diolah dari Laporan Keuangan Perusahaan www.idx.co.id, 2017*

Menurut Gambar 1.1. menjelaskan tentang total aset perusahaan properti yang ada di LQ45, 5 perusahaan tersebut yaitu mempunyai aset yang mengalami kenaikan setiap tahunnya. Aset perusahaan yang paling mengalami kenaikan paling tinggi adalah Bumi Serpong Damai Tbk dan Lippo Karawaci Tbk. Kemudian urutan ke tiga yang juga mengalami kenaikan aset yang cukup pesat adalah perusahaan Alam Sutera Realty Tbk. Dan pada urutan keempat yang juga mengalami kenaikan aset adalah perusahaan Pakuwon Jati Tbk setelah itu di urutan terakhir adalah perusahaan Summarecon Agung Tbk yang asetnya juga mengalami peningkatan.

Tabel 1.2 perbandingan *Debt to Equity Ratio* perusahaan *property* dan *real estate* pada tahun 2012 – 2016

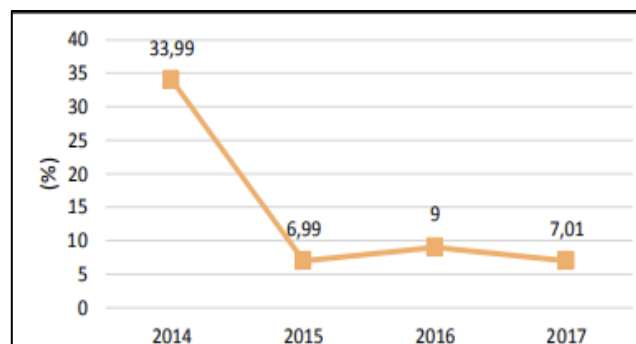
No	Nama Perusahaan	2012 (%)	2013 (%)	2014 (%)	2015 (%)	2016 (%)
1	PT Agung Podomoro Land Tbk	1,39	1,73	1,80	1,71	1,64
2	PT Bekasi Asri Pemula Tbk	0,82	0,90	0,77	0,74	0,73
3	PT Ciputra Development Tbk	0,77	1,06	1,04	1,01	1,02
4	PT Intiland Development Tbk	0,54	0,84	1,01	1,16	1,33

5	PT Duta Pertiwi Tbk	0,28	0,15	0,14	0,14	0,16
6	PT Megapolitan Development Tbk	0,69	0,68	0,96	0,81	0,98
7	PT Lamicitra Nusantara Tbk	0,89	0,71	0,59	0,16	0,15
8	PT Metropolitan Kentjana Tbk	0,49	0,48	1,00	1,02	0,76
9	PT Pakuwon Jati Tbk	1,41	1,27	1,02	0,99	0,89
10	PT Summercon Agung Tbk	1,85	1,93	1,57	1,49	1,58
	Rata-rata	0,90	0,96	0,99	0,92	0,92

Sumber: www.idx.co.id. 24 Agustus 2017

Tabel 1.2 memperlihatkan perbandingan *Debt to Equity Ratio* perusahaan properti dan *real estate* pada tahun 2012 – 2016. *Debt to Equity Ratio* perusahaan properti dan *real estate* rata-rata meningkat di periode 2012-2016. Dengan adanya peningkatan ini penggunaan perusahaan *property* dan *real estate* kebanyakan dilakukan pembiayaan menggunakan liabilitas. Jika semakin menurun nilai *Debt to Equity Ratio*, maka hutangnya akan bertambah rendah dan juga jika bertambah tinggi nilai *Debt to Equity Ratio* sehingga hutang perusahaan juga akan bertambah tinggi.

Gambar 1.2
Grafik Dividen Payout Ratio (%) Tahun 2014-2017



Sumber: www.idx.co.id

Berdasarkan Gambar 1.2., maka disimpulkan perusahaan sub sektor properti dan *real estate* yang membagikan dividen di tahun 2014 dengan

memiliki peluang yang menjanjikan dengan diikuti jumlah sebesar 33,99% pada *dividen payout ratio* (DPR) sebesar 33,99%, sedangkan di 2015 sebesar 6,99% pada presentase DPR dengan mengalami penurunan sebesar 27% dari tahun sebelumnya, sedangkan di tahun 2016 adanya kenaikan pada rasio pembagian dividen sebesar 2,01% dari tahun sebelumnya menjadi 9,00%. Tetapi pada 2017, mengalami penurunan 1,99% dari tahun sebelumnya menjadi 7,01% pada persentase DPR.

Tidak hanya itu saja peningkatan perusahaan industri manufaktur juga memiliki peranan penting khususnya dalam perekonomian di Indonesia karena memiliki hubungan yang berkaitan dengan daya beli masyarakat secara langsung (Adnyana dan Badjra, 2014). Perusahaan sektor manufaktur yang sudah terdaftar dalam BEI sebagai pemegang terbesar dari sektor lain sebanyak 167 perusahaan di bandingkan tahun sebelumnya. Apabila hasil perusahaan manufaktur dapat berjalan dengan lancar maka akan meningkatkan keyakinan dari pada perusahaan, dan jika hasil yang dihasilkan perusahaan manufaktur tidak bisa maksimal maka keyakinan terhadap perusahaan tersebut akan menurun. Serta industri manufaktur juga masih menunjukkan suatu kondisi untuk terus melakukan peningkatan produktivitas dan perluasan guna memenuhi kebutuhan pasar domestik dan ekspor. Dan menurut indeks manajer pembelian manufaktur di Indonesia di tahun 2018 sektor manufaktur terus melakukan ekspansif serta adanya dorongan dari kementerian perindustrian Indonesia juga berupaya untuk melakukan peningkatan investasi untuk yang berguna untuk mensubstitusi produk impor, sehingga investasi industri manufaktur dari tahun 2014 sebesar Rp.195,74 triliun naik menjadi Rp.226,18 di tahun 2018. Salah satu contoh perusahaan manufaktur yang cukup besar, yaitu PT Indofood Sukses Makmur membagikan deviden senilai RP.237 miliar kepada pemegang saham. Tidak hanya itu saja PT. Indofood menyatakan bahwa perseroan menetapkan rasio pembagian deviden terhadap total laba sebesar 51,21%. Serta para investor juga akan memperoleh dividen sebesar

Rp.162 per saham dan total ICBP setara 55,26%, tidak hanya itu saja juga adanya kenaikan laba 5,4%, sehingga dapat disimpulkan bahwa PT. Indofood ini merupakan perusahaan yang mempunyai tingkat pengembalian dividen yang tinggi, hal ini membuat investor tertarik untuk menanamkan saham pada sektor ini.

Kebijakan dividen ialah sebuah keputusan yang harus dilakukan oleh perusahaan karena sangat penting bagi perusahaan dan juga suatu strategi dalam menggunakan keuntungan, yang dapat ditahan dan dapat dipergunakan untuk sumber dana dari dalam perusahaan (*Internal Financing*) terhadap investasi dalam perusahaan, sehingga dapat dibagikan kepada pemegang saham yang berupa dividen. Tidak hanya itu saja, kebijakan dividen ada suatu strategi yang penting bagi perusahaan karena dipergunakan untuk pendanaan jangka panjang perusahaan (Hussainery, 2011).

Manajer bertindak dengan bertentangan terhadap kepentingan para pemegang saham yang mengutamakan kepentingan maximum. Masalah yang berhubungan antara pemegang saham dan manajer disebut konflik keagenan yang bisa diminimumkan dengan tindakan pengawasan. Beban yang dikeluarkan berupa biaya yang dipergunakan dalam mengatasi masalah keagenan ditanggung oleh para pemegang saham disebut dengan biaya keagenan.

Kebijakan dividen mengacu pada keputusan yang dibuat oleh perusahaan yang berkaitan dengan keuntungan yang didapat dan akan dibagikan kepada para investor dalam bentuk dividen atau dalam bentuk laba ditahan yang digunakan untuk pendanaan investasi di masa yang akan datang (Sartono 2008). *Dividend Payout Ratio* (DPR) ialah kebijakan dividen perusahaan yang merupakan yang dibagikan berupa presentasi laba yang berbentuk dividen tunai, yang memiliki makna jumlah DPR akan memiliki

pengaruh pada keputusan investasi para pemegang saham dan juga terhadap kondisi keuangan suatu perusahaan. Jika perusahaan melakukan strategi agar menaikkan DPR, maka akan memberikan pengaruh kenaikan terhadap harga saham perusahaan. Disebabkan karena kebijakan deviden bagi para investor memberikan kesan yang berupa perusahaan mempunyai harapan yang baik di masa kedepannya. Tetapi dengan adanya kenaikan DPR memiliki pengaruh dana yang tersedia untuk investasi semakin berkurang, sehingga tingkat pertumbuhan yang diinginkan di masa yang akan datang akan rendah dan berpengaruh terhadap turunya harga saham (Faramita, 2011).

Ressy dan Chariri, 2013 yang meneliti pengaruh ukuran perusahaan, Pertumbuhan perusahaan, profitabilitas, arus kas serta akibat dari kebijakan hutang terhadap kebijakan deviden. Dengan penggunaan data sekunder, yang diperoleh dari perusahaan yang terdaftar di Bursa Efek Indonesia per 2011 berdasarkan annual reportnya. Penelitian tersebut memiliki kesimpulan bahwa profitabilitas berpengaruh positif terhadap kebijakan deviden. Sementara variabel ukuran perusahaan, pertumbuhan perusahaan, *Free Cash Flow* serta kebijakan utang tidak berpengaruh terhadap kebijakan deviden sebuah perusahaan.

Puspitasari dan Darsono (2014) meneliti faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kebijakan deviden. Populasi yang digunakan dalam penelitian tersebut adalah seluruh perusahaan sektor manufaktur yang telah terdaftar di Bursa Efek Indonesia periode 2009-2011. Karena sesuai dengan hasil yang telah ada sebelumnya, bahwa: semua variabel berpengaruh positif terhadap kebijakan deviden seperti *Free Cash Flow*, *Collateral asset*, dan profitabilitas, sedangkan yang berpengaruh negatif terhadap kebijakan deviden yaitu *Leverage*.

Dari hasil dua penelitian terdahulu, Keduanya memberikan hasil yang juga tidak konsisten terutama pengaruh *Free Cash Flow* terhadap kebijakan

dividen. Ressay dan Chariri (2013) menyatakan bahwa *free cash flow* tidak berpengaruh terhadap kebijakan dividen, sedangkan Puspitasari dan Darsono (2014) berpendapat bahwa kedua variabel tersebut saling berhubungan dan berpengaruh secara positif. Maka dengan hal ini, menarik minat peneliti untuk melakukan penelitian yang berkaitan dengan faktor-faktor yang berpengaruh pada kebijakan dividen antara lain, profitabilitas (*profitability*), likuiditas (*liquidity*), *leverage*, dan arus kas bebas (*free cash flow*). Dalam hal ini peneliti ingin melakukan pengujian kembali pengaruh variabel- variabel bebas di atas terhadap kebijakan dividen.

Berdasarkan penjelasan yang telah disebutkan, peneliti melakukan penelitian dengan judul “Analisis Faktor- Faktor yang Mempengaruhi Kebijakan Dividen”. Penelitian ini dilaksanakan pada perusahaan Sektor properti dasar dan Manufaktur periode tahun 2015-2017. Penelitian ini dilakukan dengan tujuan untuk menemukan bukti empiris mengenai pengaruh *Free Cash Flow*, *Leverage*, Likuiditas, dan Profitabilitas terhadap kebijakan dividen.

1.2.Rumusan Masalah

Dari penjelasan yang telah diuraikan di atas, maka permasalahan yang ditemukan adalah sebagai berikut :

1. Faktor-faktor apa sajakah yang mempengaruhi kebijakan dividen?

1.3.Tujuan Penelitian

Tujuan penelitian ini yaitu untuk menganalisis :

1. Untuk menguji dan menganalisis pengaruh dari faktor-faktor yang berdampak terhadap Kebijakan dividen.

1.4. Manfaat Penelitian

Manfaat dari penelitian ini diharapkan memiliki manfaat bagi peneliti lain, dunia usaha, bidang keilmuan, dan penelitian lain:

1. Manfaat bagi peneliti

Dapat menerapkan teori dan memperdalam pengetahuan mengenai konsep – konsep keuangan terutama pada kebijakan dividen yang di uji.

2. Manfaat bagi dunia usaha.

Penelitian ini diharapkan bisa menjadi bahan pertimbangan dalam pembuatan kebijakan keuangan perusahaan dalam segi pengambilan kebijakan dividen.

3. Manfaat bagi keilmuan.

Penelitian ini diharapkan mampu menjelaskan tentang konsep-konsep keuangan terutama mengenai faktor-faktor yang berpengaruh terhadap kebijakan dividen.

4. Manfaat bagi peneliti lain.

Informasi dapat dijadikan bahan untuk penelitian bagi peneliti kedepannya yang berkeinginan melakukan penelitian dalam bidang serupa.

1.5. Sistematika Penulisan Skripsi

Skripsi ini secara garis besar terdiri dari lima bab, di mana antara satu bab dengan bab lainnya saling berkaitan dengan hal yang sama. Sistem penulisan skripsi ini dapat dijabarkan sebagai berikut:

BAB 1: PENDAHULUAN

Pada bab ini menyampaikan berkaitan dengan latar belakang perumusan masalah, tujuan penelitian, manfaat penelitian, dan sistematika penulisan.

BAB 2: TINJAUAN PUSTAKA

Pada bab ini menjelaskan mengenai landasan teori yang berisi tentang teori yang berkaitan dengan permasalahan atau topik yang di teliti ,penelitian terdahulu, mengembangkan hipotesis serta rerangka penelitian.

BAB 3: METODE PENELITIAN

Dalam bab ini dipaparkan metode yang akan dipakai peneliti ketika menganalisis masalah. Bab ini juga menjelaskan rencana ruang lingkup penelitian, pendekatan penelitian, jenis serta sumber data, prosedur pengumpulan data, dan juga teknik analisis data.

BAB 4: ANALISIS DAN PEMBAHASAN

Dalam bab ini, akan di paparkan mengenai gambaran umum objek penelitian, deskripsi data, hasil analisis data dan lengkap dengan berdasarkan teori dan konsep penelitian terbaru.

BAB 5: PENUTUP

Dalam bab ini peneliti membuat kesimpulan dari pembahasan masalah juga saran peneliti yang merefleksikan hasil solusi masalah penelitian yang diharapkan akan memiliki keuntungan untuk pihak-pihak yang berkepentingan.